

## **1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211065-13-000 001a) du présent PAP.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

### **2.1. Affectation**

Les fonds couverts par le présent PAP sont destinés aux maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Y sont également admis des services administratifs ou professionnels. La surface maximale autorisée pour ces activités est de 428 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du PAP.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

### **2.2. Hauteur et niveaux des constructions**

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles (1C). Un niveau est admis en sous-sol (1S) pour tous les lots.

#### a) Maisons unifamiliales isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

#### b) Maisons unifamiliales jumelées

Les hauteurs sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

#### c) Maison du Lot 4

Pour le lot 4, les hauteurs maximales de construction sont mesurées par rapport au point de référence fixé dans la partie graphique du PAP.

### **2.3. Emplacements de stationnement**

Les emplacements couverts sont aménagés soit dans la surface réservée aux dépendances, soit dans celle destinée au séjour prolongé.

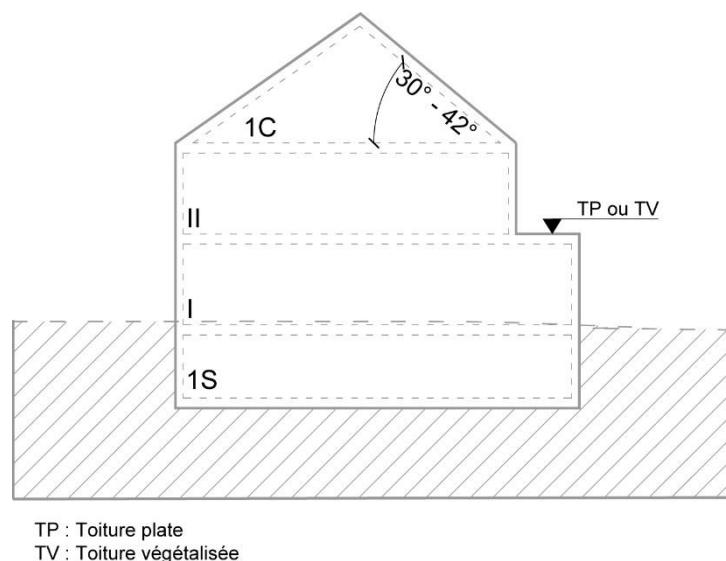
Sont considérés comme minimum :

- 2 emplacements par unité de logement, dont un couvert (garage ou carport).

Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

## 2.4. Toitures

Le mode d'aménagement des toitures est défini selon la figure suivante :



## 2.5. Ouvertures en toitures

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit (p.ex. Velux, etc.) ou d'ouvertures similaires en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles. La corniche ne doit cependant pas être interrompue. Ces ouvertures peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, en respectant les conditions suivantes :

- Le recul par rapports aux bords latéraux et au faîte est de minimum à 1,00 mètre ;
- La largeur est de maximum 2,50 mètres ;
- La distance entre les ouvertures est de minimum 0,50 mètre ;
- La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne dépasse pas la moitié (1/2) de la largeur totale de la façade afférente.

Les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

## 2.6. Eléments en saillie

L'avant-toit ou le débord des toitures respectent une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

## 2.7. Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces définies en tant qu' « espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

## 2.8. Aménagements de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions, jusqu'à une profondeur de maximum 15 mètres par rapport à la façade avant de la construction principale.

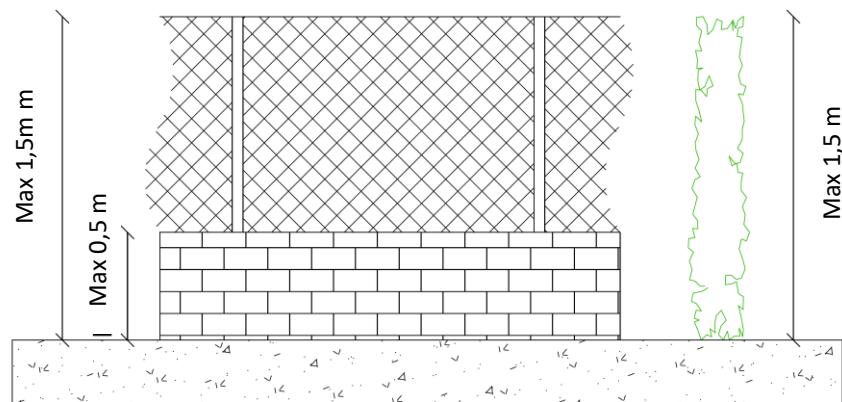
Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

## 2.9. Pares-vues, clôtures et murs de soutènement

### a) Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 m de hauteur maximum.



L'aménagement de clôtures (mur, haie) de plus de 0,8m de haut est interdit dans le recul antérieur des lots.

A l'exception des séparations entre les terrasses mitoyennes, les coupures visuelles de type panneau de bois ou similaire sont interdites.

### b) Murs de soutènement

Des murs de soutènement dont la hauteur maximale est de 1 mètre pour les parcelles privées et mesurée par rapport au terrain fini, sont admis. Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Les murs de soutènement sont enduits d'un crépi, en pierres naturelles de la région, en éléments en "L" en béton, en gabions, en plaquettes de parement, ou similaire. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.

## 2.10. Dépendance

- a) Une dépendance – à l'exception de garages ou de car-ports – est autorisée dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes.

L'emprise au sol totale de la dépendance ne peut pas dépasser 16,00 m<sup>2</sup>.

La dépendance doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle à l'exception des dépendances de maisons jumelées qui peuvent être implantées sur la limite de propriété.

La hauteur totale maximale d'une dépendance est de 3,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain projeté.

- b) En plus de la dépendance visée sous le point a), sont autorisées :
  - Une petite serre - érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,00 mètres des limites de la parcelle et d'au moins 3,00 mètres de la construction principale, que sa surface ne dépasse pas 10,00m<sup>2</sup> et que la hauteur totale ne dépasse pas 2,70 mètres.
  - Une volière ou un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 3,00 mètres des limites de la parcelle, que leur surface ne dépasse pas 6,00m<sup>2</sup> et que la hauteur totale ne dépasse pas 2,70 mètres.
- c) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.
- d) La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

## **2.11. Travaux de déblai et de remblai**

- a) Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite arrière est autorisé.
- b) Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales.

## **2.12. Espace vert privé**

Seules sont admises les plantations d'espèces végétales adaptées au site. Les espèces invasives sont interdites.

- a) Au moins 50% de la surface totale des marges de recullement avant, arrière et latérales est à aménager en tant qu'espace vert non scellé.

Sont considérés en tant qu'espace scellé dans le sens du présent article :

- Toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon ;
  - Toute surface couverte par escaliers ;
  - Les chemins, terrasses, escaliers et murs ;
  - Les dépendances ;
  - Les piscines.
- b) Dans le recul avant, au maximum 10% de la surface totale des espaces peuvent être couverts par des revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins rocheux. Les espaces nécessaires

pour l'aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.

- c) Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur et à l'aide d'un matériel perméable. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.
- d) Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoirs(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.
- e) Une terrasse doit observer un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.

### **2.13. Logements abordables**

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

### **3. DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Cession de terrain**

Le présent PAP prévoit la cession de 7,28 ares de terrain privé au domaine public communal, soit environ 17,85% de la surface totale du PAP.

#### **3.2. Aménagement espace vert public**

Les aménagements et plantations des espaces verts publics peuvent être modifiés pour des raisons techniques, paysagères ou urbanistiques.

Seules sont admises les plantations d'espèces végétales adaptées au site. Les espèces invasives sont interdites.

Sont admis dans les espaces verts publics : des espaces de verdure ouverts au public, des rétentions d'eau ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

#### **3.3. Emplacements de stationnement public**

Les emplacements de stationnement public sont à réaliser sous forme d'aménagement écologique avec des matériaux perméables.

#### **3.4. Evacuation des eaux usées et pluviales**

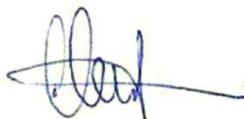
L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations (EU et EP), des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 23 janvier 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



J. CHIROL



M. URBING